

平成28年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成29年5月

八戸市（青森県）

○計画期間：平成25年4月～平成30年3月（5年）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 平成28年度終了時点（平成29年3月31日時点）の中心市街地の概況

第2期八戸市中心市街地活性化基本計画は、平成25年3月の認定から4年目を迎え、「多彩な人々が集い、多様な機能が集積する『八戸の顔』にふさわしい個性あふれるまちづくり」を目指し、官民一体となって各種事業に取り組んでいる。

平成28年7月には、民間事業者が整備した「六日町地区複合ビル」がオープンし、同年12月には、当ビルへ「本のまち八戸交流拠点形成事業」による「八戸ブックセンター」が開設されたほか、同年9月には、およそ半世紀ぶりに花小路の全区間が通り抜け可能となるなど、中心市街地に新たな人の流れが生まれている。

また、平成29年度は「三日町にぎわい拠点整備事業」、「更上閣賑わい広場整備事業」等も完成予定であるほか、平成31年度に完成予定の「美術館整備事業」は市民の関心が非常に高く、中心市街地に対する市民及び関係者の期待も高まってきている。

さらに、中心商店街では「はちのへホコテン」などの取組が継続して実施されているほか、地権者等で組織する花小路周辺地区まちづくり協議会では、花小路の整備に向け、市内大学、まちづくり会社、市の三者の覚書に基づき、学生とともに課題解決に向けた取組を行うなど、各種事業への取組が活発化してきている状況である。

一方、建設費の高騰等を主な原因とした民間事業者によるハード整備事業の一部遅延については、計画期間内の完了は難しいが、事業が着実に実施されるよう、引き続き官民一体となって取り組んでいく。

2. 平成28年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

当市中心市街地においては、八戸市中心市街地活性化協議会並びに八戸商工会議所、株式会社まちづくり八戸及び行政や中心市街地関係者等が連携しながら、官民一体となって中心市街地活性化に取り組むことができた。

この結果、第2期基本計画に掲げている「空き店舗・空き地率」に関しては、目標値を達成し良好に進捗している。一方「市全体に占める中心市街地の居住人口の割合」並びに「歩行者通行量」は、2年連続減少と厳しい様相を呈しているため、その要因等について調査・分析し、数値目標達成に向けて対策を講じるべきと考える。

主な事業については、（仮称）三日町にぎわい拠点整備事業「マチニワ」の工事が着工され、来年夏頃のオープンに向け準備が進められているほか、今年度中に更上閣賑わい広場整備事業が完了し、新美術館の整備事業も着々と進行している。

また、花小路整備事業については、平成28年3月に設立した「花小路周辺地区まちづくり協議会」において、基本設計業務が実施されており、今後は具体的な整備内容や概算費用等を協議し、地権者等による合意形成を図りながら、整備を進めることが必要と考える。

II. 目標毎のフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
来街者を増やす	歩行者通行量 (平日・休日の合計)	58,041 人 (24 年度)	65,000 人 (29 年度)	47,511 人 (28 年度)	③	④
定住を促進する	市全体に占める 中心市街地の 居住人口の割合	1.89% (24 年度)	1.95% (29 年度)	1.84% (28 年度)	③	④
空き床を解消する	空き店舗・空き地率	19.2% (23 年度)	13.0% (29 年度)	9.7% (28 年度)	①	①

<取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

2. 目標達成見通しの理由

「歩行者通行量」については、前年度比 4,445 人減であり、昨年に引き続き基準値を下回る結果となった。目標指標に寄与する「八日町地区複合ビル整備事業」の事業進捗の遅延により、計画期間内の完了とはならず、目標達成は難しいが、引き続き、ハード整備事業への支援を継続するとともに、中心市街地の回遊拠点となる「三日町にぎわい拠点整備事業」、「更上閣賑わい広場整備事業」、「本のまち八戸交流拠点形成事業」、「美術館整備事業」などの事業を着実に進め、目標を達成できるよう回遊性の向上を図っていく。

「居住人口割合」については、前年度比 0.02%減であり、昨年に引き続き基準値を下回る結果となった。全国的な建設費の高騰等が原因となり、目標指標に寄与する「八日町地区複合ビル整備事業」の遅延により、計画期間内の完了とはならず、目標達成は難しいが、引き続き、ハード整備事業への支援を継続していくほか、「まちなか住宅取得支援事業」や歩道整備など居住環境の向上に寄与する事業を推進し、目標を達成できるよう中心市街地への居住の誘導を図っていく。

「空き店舗・空き地率」については、前年度比 2.9%減となり、前年度に引き続き、目標値を達成している状況である。今後も、「中心商店街空き店舗・空き床解消事業」、「はちのへ創業・事業承継サポートセンター事業」で新規出店を促していくことにより、目標達成は可能であると見込まれる。

3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

「歩行者通行量」及び「居住人口割合」については、目標達成に寄与する事業のうち「八日町地区複合ビル整備事業」が平成 26 年度に全国的な建設費高騰に伴い入札が不調となり、事業規模や複合ビルの構成も含めて事業計画の見直しを行ってきたところであるが、事業計画をさらに確実なものにするための精査に予想以上の時間がかかり、事業進捗が遅延・停滞している状況が続いていたため、平成 27 年度の定期フォローアップ時には③と見込んでいた。

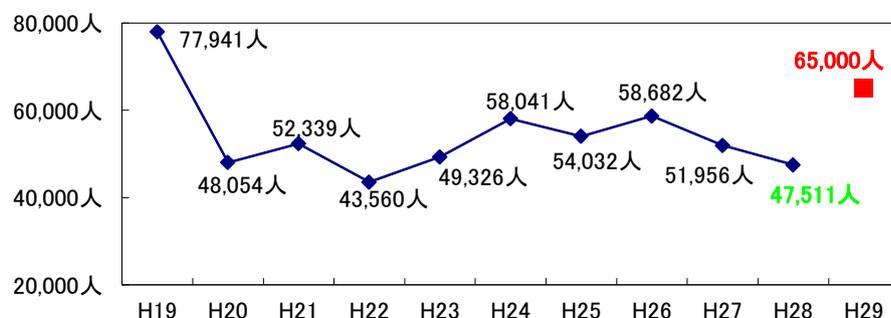
しかし、その後、平成 28 年度も事業実現に向けた計画の見直しを行ってきたものの、工事着手には至っておらず、計画期間内の目標達成は難しいと見込んでいるため、④と評価した。

今後は、遅延している事業の支援を継続するとともに、中心市街地の回遊性や居住環境の向上を図りながら、引き続き官民一体となって最大限努力していく。

4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「歩行者通行量（平日・休日の合計）」※目標設定の考え方基本計画 P74～P76 参照

●調査結果の推移



年度	(単位)
H24	58,041 人 (基準年値)
H25	54,032 人
H26	58,682 人
H27	51,956 人
H28	47,511 人
H29	65,000 人 (目標値)

※調査方法：平日と休日それぞれについて、9～19時の歩行者数（自転車除く）を目視でカウント

※調査月：平成28年10月実施（12月取りまとめ）

※調査主体：八戸商工会議所

※調査対象：三日町・十三日町の8調査地点

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 八日町地区複合ビル整備事業（株式会社八日町プロジェクト）

事業完了時期	平成29年度【実施中】
事業概要	老朽化したビルを建て替え、商業・オフィス・居住機能を有する複合ビルを整備する
事業効果及び進捗状況	<p>空きビルの解体、実施設計が終了し、平成26年12月に建設工事の入札を行ったが不調となり、その後、平成28年度も引き続き、事業規模・スケジュールを含め、実施主体において事業実施に向けた再検討を行っているが、未だ工事着手には至っていない状況。</p> <p>今後は、事業の早期実現に向けて後押しを継続し、官民一体となって取り組んでいく。</p> <p>当事業の完了により、歩行者通行量が2,560人増加すると見込んでいる。</p>

②. 十三日町テナントビル整備事業（株式会社みちのくジャパン）

事業完了時期	平成25年度【実施中】
事業概要	空きビルを改装し、テナントビルとして整備・運営する
事業効果及び進捗状況	<p>1階にカフェが入居し、一定の集客が図られている。また、3階には、小規模シェアオフィス機能をもった創造産業交流拠点「八戸ニューポート」が入居し、セミナー・ワークショップ等が開催されている。2階の一部及び5～7階は引き続き入居者を募集中。</p>

	<p>平成 28 年中に、エステサロンが 4 階に入居したほか、中心商店街空き店舗・空き床解消事業を活用した料理教室が 2 階の一部に入居。</p> <p>当事業の完了により、歩行者通行量が 1,580 人増加すると見込んでいる。</p>
--	---

③. 三日町にぎわい拠点整備事業（市）及び六日町地区複合ビル整備事業（株式会社江陽閣）

事業完了時期	(三日町) 平成 29 年度【実施中】、(六日町) 平成 28 年度【完了】
事業概要	老朽化した 2 つのビルを解体し、三日町側ににぎわい拠点となる屋根付き広場を、六日町側に複合ビルを整備する
事業効果及び進捗状況	<p>(三日町にぎわい拠点整備事業)</p> <p>平成 26 年度に、市民からのアイデアコンペ、有識者で組織する委員会の意見を踏まえ、基本設計を実施し、平成 27 年度は、用地取得、地質調査、実施設計を行った。平成 28 年度は、施設内展示内容の変更により建物内の配置計画及び構造の再検討を行い、年度末に工事契約が完了した。平成 29 年度内に完成予定である。</p> <p>(六日町地区複合ビル整備事業)</p> <p>平成 26 年度に、ビルの解体、基本設計、実施設計を実施し、平成 27 年度にビルの建設工事が完了した。平成 28 年度は、テナントの内装工事等が行われ、7 月に商業テナントやオフィスがオープンし、12 月には「本のまち八戸交流拠点形成事業」による「八戸ブックセンター」が開設された。</p> <p>2 つの事業の完了により、歩行者通行量が 440 人増加すると見込んでいる。</p>

●目標達成の見通し及び今後の対策

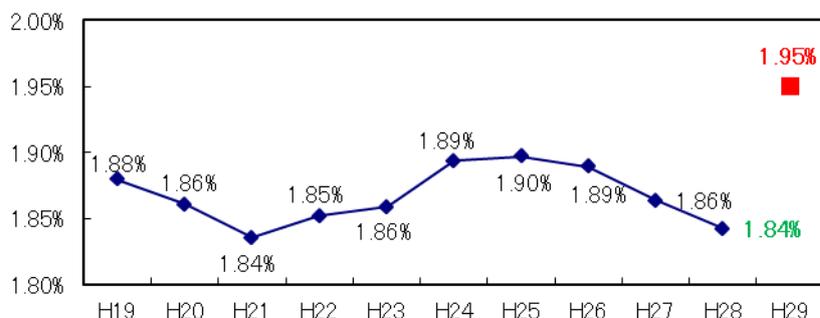
主要事業の一つである「八日町地区複合ビル整備事業」は、事業の進捗に遅延が見られ、実施主体において事業規模・スケジュールの再検討を行っているが、計画期間内の完了とならず目標達成は難しい。市としても事業が着実に実施されるよう引き続き支援していく。

一方で、「六日町地区複合ビル整備事業」は、平成 28 年 3 月に建設工事が完了し、平成 28 年度中に入居するテナントが順次オープンしたほか、「本のまち八戸交流拠点形成事業」による「八戸ブックセンター」が開設され、中心市街地に新たな来街者が生まれている。

また、平成 29 年度に「三日町にぎわい拠点整備事業」及び「花小路整備事業」が完了すると、近接する「六日町地区複合ビル」、「八戸ポータルミュージアム」を含めて新たな賑わいと憩いの拠点が形成されることになる。それぞれの施設が持つ集客力に相乗効果が生まれ、多様な来街者が回遊することで、中心市街地全体の歩行者通行量も増加することが期待される。

「市全体に占める中心市街地の居住人口の割合」※目標設定の考え方基本計画 P77～P79
参照

●調査結果の推移



年度	(単位)
H24	1.89% (基準年値)
H25	1.90%
H26	1.89%
H27	1.86%
H28	1.84%
H29	1.95% (目標値)

※調査方法：市の住民基本台帳データを集計

※調査月：平成28年10月

※調査主体：八戸市

※調査対象：9月末時点の住民基本台帳登録人口

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 八日町地区複合ビル整備事業（株式会社八日町プロジェクト）

事業完了時期	平成29年度【実施中】
事業概要	老朽化したビルを建て替え、商業・オフィス・居住機能を有する複合ビルを整備する
事業効果及び進捗状況	<p>空きビルの解体、実施設計が終了し、平成26年12月に建設工事の入札を行ったが不調となり、その後、平成28年度も引き続き、事業規模・スケジュールを含め、実施主体において事業実施に向けた再検討を行っているが、未だ工事着手には至っていない状況。</p> <p>今後は、事業の早期実現に向けて後押しを継続し、官民一体となって取り組んでいく。</p> <p>当事業の完了により、居住人口が100人増加すると見込んでいる。</p>

②. 馬場町共同住宅整備事業（民間事業者）

事業完了時期	平成29年度【未】
事業概要	老朽化した建物を解体し、共同住宅を整備する
事業効果及び進捗状況	<p>民間事業者が策定した基本構想を基に事業が進められてきたが、建設費高騰を主な理由として、現在、計画が事実上凍結となっている。引き続き、事業の進捗状況を注視し、その状況に応じた支援を行うことができるよう検討していく。</p>

当事業の完了により、居住人口が 100 人増加すると見込んでいる。

③. 町組町共同住宅整備事業（民間事業者）

事業完了時期	平成 25 年度【未】
事業概要	共同住宅を整備する
事業効果及び進捗状況	民間事業者において設計を含む各種検討を行ってきたが、建設費高騰を主な理由として、現在、計画が事実上凍結となっている。引き続き、事業の進捗状況を注視し、その状況に応じた支援を行うことができるよう検討していく。 当事業の完了により、居住人口が 20 人増加すると見込んでいる。

④. まちなか住宅取得支援事業（市）

事業完了時期	平成 29 年度【実施中】
事業概要	中心市街地内に住宅を新築・取得等をした者に対し、補助金を交付する
事業効果及び進捗状況	平成 28 年度の交付実績は 5 件（14 名）であり、当初見込んでいた年間 5 件（10 名）と同件数となり、居住者数は上回った。

●目標達成の見通し及び今後の対策

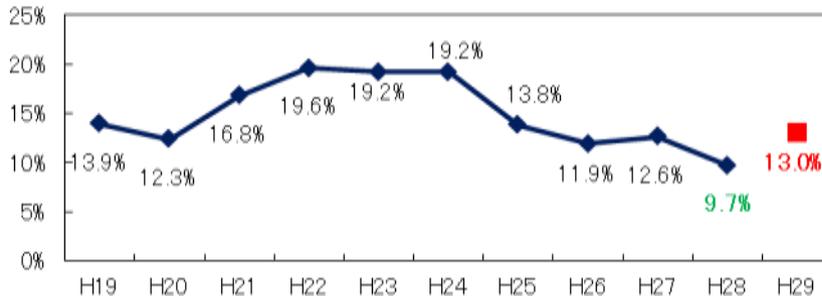
主要事業のうち、ハード整備である「八日町地区複合ビル整備事業」、「馬場町共同住宅整備事業」、「町組町共同住宅整備事業」については、建設費の高騰が主な要因となり、実施主体の民間事業者において、依然として事業計画の見直しが必要な状況となっており、目標達成は難しいが、事業を円滑に継続・推進できるよう引き続き官民一体となって取り組んでいく。

ソフト事業である「まちなか住宅取得支援事業」は、交付実績が 5 件あり、14 名の居住人口増加につながった。

今後は、遅延している事業への後押しを継続するとともに、引き続き中心市街地に更なる都市機能の集積を促し、歩道環境の整備など居住環境の快適性向上を図りながら、目標を達成できるよう中心市街地への居住の誘導を図っていく。

「空き店舗・空き地率」※目標設定の考え方基本計画 P79～P81 参照

●調査結果の推移



年度	(単位)
H23	19.2% (基準年値)
H24	19.2%
H25	13.8%
H26	11.9%
H27	12.6%
H28	9.7%
H29	13.0% (目標値)

※調査方法：目視による確認

※調査月：平成29年2月

※調査主体：八戸市

※調査対象：三日町・十三日町・六日町・十六日町・八日町角地・廿三日町角地の1階路面店

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 八日町地区複合ビル整備事業（株式会社八日町プロジェクト）

事業完了時期	平成29年度【実施中】
事業概要	老朽化したビルを建て替え、商業・オフィス・居住機能を有する複合ビルを整備する
事業効果及び進捗状況	<p>空きビルの解体、実施設計が終了し、平成26年12月に建設工事の入札を行ったが不調となり、その後、平成28年度も引き続き、事業規模・スケジュールを含め、実施主体において事業実施に向けた再検討を行っているが、未だ工事着手には至っていない状況。</p> <p>今後は、事業の早期実現に向けて後押しを継続し、官民一体となって取り組んでいく。</p> <p>当事業の完了により、空き店舗1箇所が解消される。</p>

②. 三日町にぎわい拠点整備事業（市）及び六日町地区複合ビル整備事業（株式会社江陽閣）

事業完了時期	(三日町) 平成29年度【実施中】、(六日町) 平成28年度【完了】
事業概要	老朽化した2つのビルを解体し、三日町側ににぎわい拠点となる屋根付き広場を、六日町側に複合ビルを整備する
事業効果及び進捗状況	<p>(三日町にぎわい拠点整備事業)</p> <p>平成26年度に、市民からのアイデアコンペ、有識者で組織する委員会の意見を踏まえ、基本設計を実施し、平成27年度は、用地取得、地質調査、実施設計を行った。平成28年度は、施設内展示内容の変更により</p>

建物内の配置計画及び構造の再検討を行い、年度末に工事契約が完了した。平成 29 年度内に完成予定である。

(六日町地区複合ビル整備事業)

平成 26 年度に、ビルの解体、基本設計、実施設計を実施し、平成 27 年度にビルの建設工事が完了した。平成 28 年度は、テナントの内装工事等が行われ、7月に商業テナントやオフィスがオープンし、12月には「本のみち八戸交流拠点形成事業」による「八戸ブックセンター」が開設された。

2つの事業の完了により、空き店舗4箇所が解消される。

③. 中心商店街空き店舗・空き床解消事業（市）

事業完了時期	平成 29 年度【実施中】
事業概要	中心商店街の空き店舗に新規出店する事業者に対し、店舗の改装等に要する経費の一部を支援する
事業効果及び進捗状況	平成 28 年度は、当事業を活用して6件の新規出店があった。

●目標達成の見通し及び今後の対策

「空き店舗・空き地率」については、「中心商店街空き店舗・空き床解消事業」を活用した新規出店をはじめ、六日町地区複合ビル整備事業が完了するなど空き店舗の解消が順調に進んだため、前年度に引き続き目標値に達している状況である。

今後も、主要事業であるハード整備を着実に推進するとともに、ソフト事業も継続して実施していくことで、さらに空き店舗・空き地の解消が図られ、目標の達成は可能であると見込まれる。